

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss in
1100 Wien – Angeligasse (Nähe Laxendorfer und
Inzersdorfer Straße)**



Wohnzimmer

Objektnummer: 2332
Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angeligasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,64 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,42
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	102,74 €
USt.:	12,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

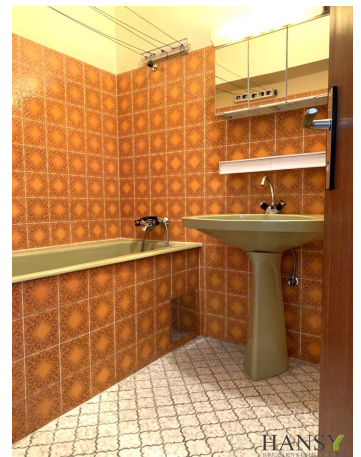
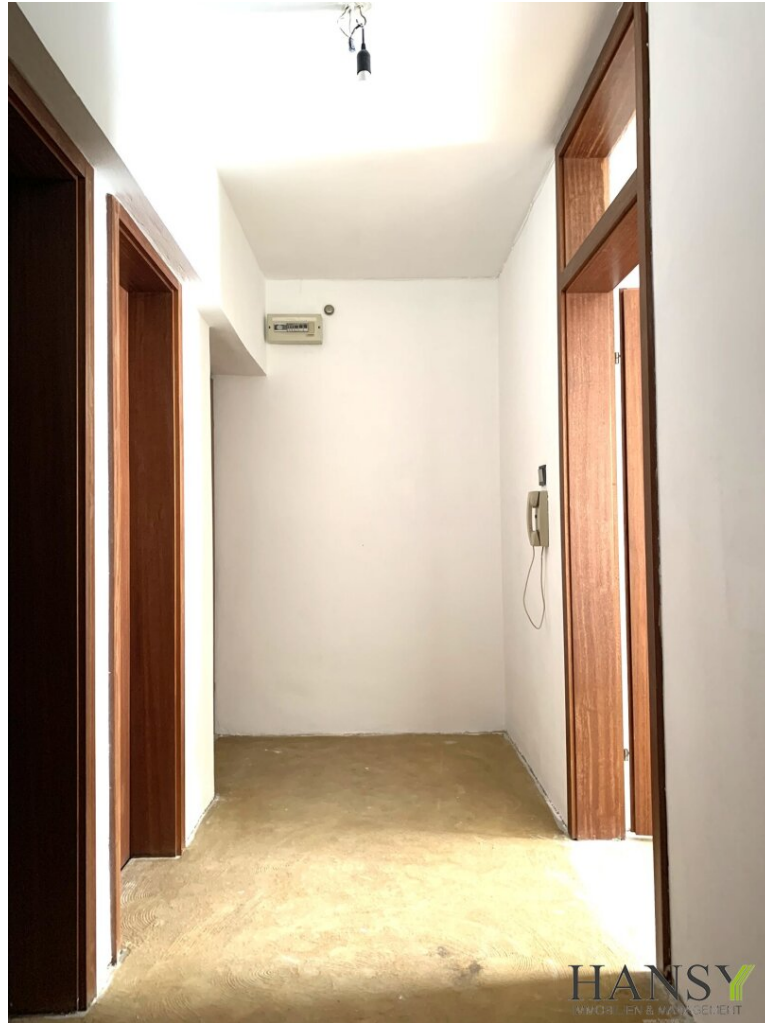
Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy

Hansy GmbH
Sauerhofstraße 10
2500 Baden













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine teilrenovierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines ordentlichen Wohnhauses in der Angeligasse im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen, zentral begehbaren Grundriss und die ausgezeichnete Infrastruktur in einer eher ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage.

Wohnfläche und Aufteilung:

(Wohnfläche gesamt ca. 52,64 m²)

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Zentrale Diele / Korridor

Küche mit separatem Abstellraum

Badezimmer mit Badewanne

Separate Toilette

Zusätzlich ein Kellerabteil mit ca. 10 m² sowie ein ruhiger und windgeschützter Gemeinschaftsgarten

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt und komplett geräumt. Die Elektroinstallationen befinden sich in gutem Zustand. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Toilette ist getrennt begehbar. Neben der Küche gibt es einen praktischen Abstellraum. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für verlässliche Wärme. Die Hausgemeinschaft ist ordentlich und gepflegt.

Energie und Betriebskosten:

Die Energiekennzahl liegt bei guten 63,50 und entspricht der Klasse C. Die Betriebskosten

sind äußerst niedrig und machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße, nahe der Laxenburger Straße und ist bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Unweit entfernt bestehen zahlreiche Busverbindungen mit direkter Anbindung in die Innenstadt, ebenso die U1 mit den Stationen Troststraße und Reumannplatz und die Straßenbahnlinien 11 und 0. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärztezentren befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Naherholungsgebiete im Süden Wiens sind schnell erreichbar.

Highlights:

Zwei Zimmer mit zentral begehbarem Grundriss

Wohnfläche von rund 52 m²

Großes Kellerabteil mit ca. 10 m²

Ruhiger Gemeinschaftsgarten

Frisch ausgemalt und geräumt

Energiekennzahl 63,50 Klasse C

Niedrige Betriebskosten

Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Fazit:

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus praktischer Raumaufteilung, gepflegtem Zustand, günstigen Betriebskosten und einer sehr guten Lage im 10. Bezirk. Sie eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ADRESSE, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap